Im Herzen des 7. Bezirks: Neubaugasse ums Eck & perfekte Anbindung I Grüne Innenhof-Oase I Kultur, Cafés & Einkaufsmöglichkeiten vor der Tür

Objektnummer: 15632

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

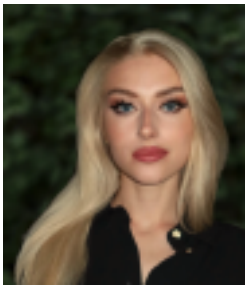
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Wohnfläche:	88,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

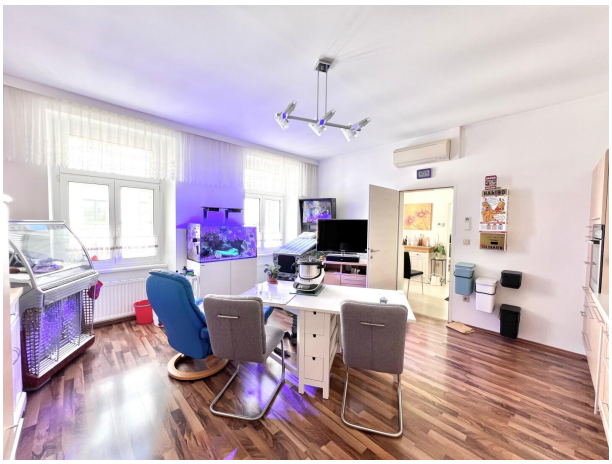


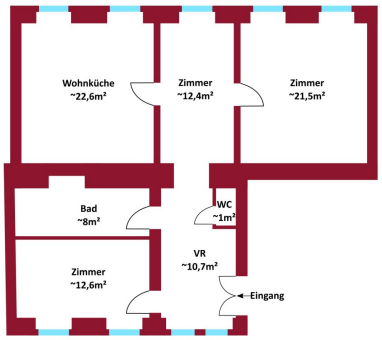
Alexandra Frenkel

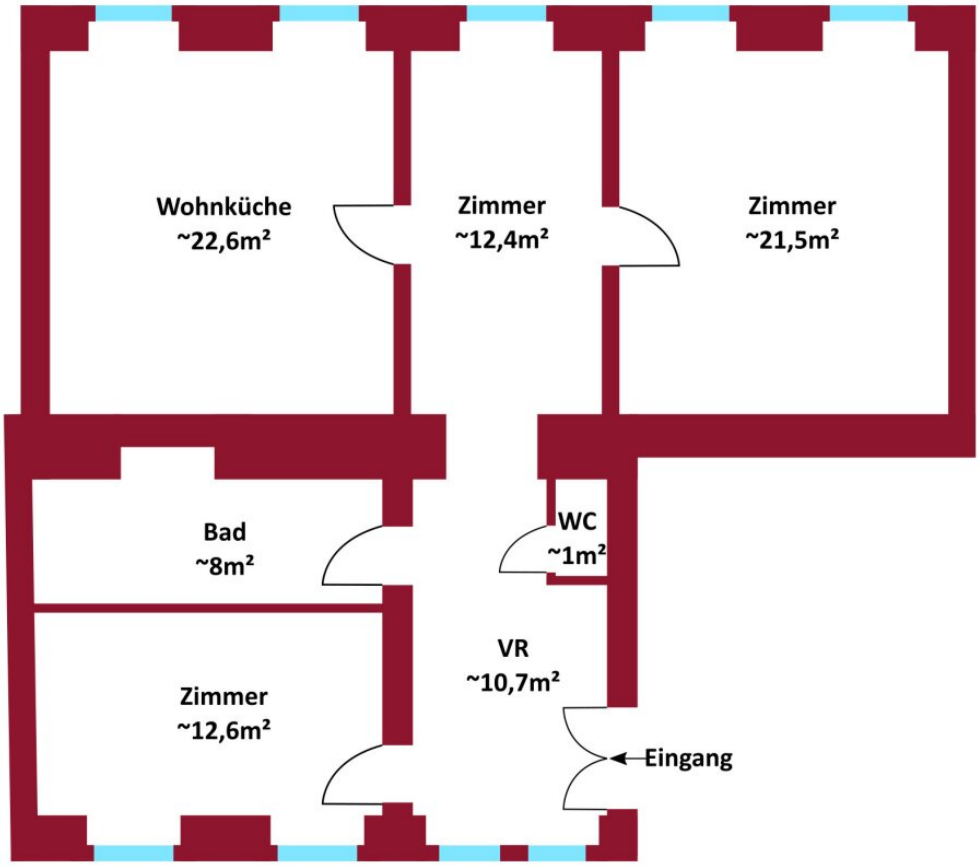
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




Wohnküche
~22,6m²
Zimmer
~12,4m²
Zimmer
~21,5m²
Bad
~8m²
WC
~1m²
VR
~10,7m²
Zimmer
~12,6m²
Eingang


Wohnküche
~22,6m²
Zimmer
~12,4m²
Zimmer
~21,5m²
Bad
~8m²
WC
~1m²
VR
~10,7m²
Zimmer
~12,6m²
Eingang

Objektbeschreibung

Diese ca. **90 m²** große Wohnung punktet mit ihrer **hervorragenden Lage** nur wenige Minuten von der **Neubaugasse** entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés und kulturelle Hotspots wie das **WestLicht** und der **Spittelberg** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung überzeugt zudem durch eine **gute Raumaufteilung** und eine durchdachte Ausstattung. Die großzügige Küche bietet viel Platz und eignet sich ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne und Dusche** und bietet damit zusätzlichen Komfort. Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung optimal für Familien oder Paare. Auch ein **Home-Office** findet hier Platz.

Ein besonderes Highlight ist der **große, begrünte Innenhof**. Wie ein kleiner Park gestaltet, bietet er Sitzgelegenheiten und Tische zum Verweilen und Entspannen und schafft eine erholsame Ruheoase mitten in der Stadt.

Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 10,7 m²)
- Wohnzimmer (ca. 21,5 m²)
- Wohnküche (ca. 22,6 m²)
- Schlafzimmer (ca. 12,6 m²)
- Zimmer (ca. 12,4 m²) ideal als Home-Office oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche (ca. 8 m²)
- Separate Toilette (ca. 1 m²)

Ausstattung:

- DAN-Küche
- Elektrische Außenjalousien und Fliegengitter bei den Innenhof-Fenstern
- Innenliegende Jalousien in den Wohnräumen
- Sicherheitstür mit digitalem Türspion

Verkehrsanbindung:

- U3 Zieglergasse ca. 500 m
- U3 Neubaugasse ca. 650 m
- Straßenbahnlinie 49 ca. 100 m
- Straßenbahnlinie 5 ca. 500 m
- Straßenbahnlinie 6, 18 ca. 750 m
- Straßenbahnlinie 46 ca. 750 m
- Buslinie 13A ca. 210 m

- Buslinie 48A ca. 400 m

Nahversorgung:

- Spar ca. 290 m
- Billa ca. 300 m
- Hofer ca. 300 m
- DM ca. 350 m
- Bipa ca. 400 m
- Lidl ca. 500 m

Bildung:

- Städtischer Kindergarten ca. 220 m
- Mittelschule ca. 190 m
- Musikgymnasium Wien ca. 650 m

Medizin:

- Apotheke ca. 210 m
- Medizinisch-diagnostisches Labor ca. 97 m
- Hausarzt ca. 100 m
- Tierarzt ca. 550 m

Umgebung:

- Magistratisches Bezirksamt für den 6. und 7. Bezirk ca. 130 m
- Theater ca. 190 m
- Westlicht ca. 350 m
- Postfiliale ca. 500 m,
- Mariahilferstraße ca. 500 m
- Neubaugasse ca. 210 m
- Spittelberg ca. 700 m
- Haus des Meeres ca. 900 m

Kosten:

Vorschau 2025:

Betriebskosten € 108,49 (10% USt)

Rep.Rücklage € 63,44 (0% USt)

Netto gesamt € 171,93

10% USt € 10,85

Summe € 182,78

Der Kaufpreis beträgt **€ 549.000,--**

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap